

**A. Planzeichnung**



Vorhabensbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan  
'Photovoltaikanlage Gebenbach-Ost (An der Bahn)'

**Sondergebiet Photovoltaik**

**Planungsrechtliche Voraussetzungen:**  
Die Gemeinde Gebenbach erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) folgende Satzung. Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

**B. Festsetzungen**

**1. Grenzen**

-  **1.1 Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans**
-  **1.2 Baugrenze Fläche für Photovoltaikmodule**

**2. Art der baulichen Nutzung**

 **2.1 Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**  
Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1732, 1733, und 1734 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 1803 und 1923, Gmkg. Gebenbach.  
Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen.

**2.2 Die Art der Nutzung für Photovoltaik wird zeitlich befristet:** bis 31.12.2047 ist die Anlage wieder zurückzubauen. Als Folgenutzung gilt wieder - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung - die planungsrechtliche Situation als landwirtschaftliche Nutzfläche.

**3. Maß der baulichen Nutzung**

**3.1 Die Versiegelung von Flächen** im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Modulstische werden mit Ramm- oder Schraubfundamenten verankert. Zusätzlich sind insgesamt drei Gebäude mit einer Grundfläche von je maximal 3,5 x 2 m und einer Wandhöhe von maximal 3 m zulässig. Diese können für Trafo- und Wechselrichter und ähnliche Technik genutzt werden.

**3.2 Max. Höhe** der Module einschl. Tragekonstruktion: 3,00 m.

**4. Gestaltung baulicher Anlagen**

**4.1 Für Trafo- und Wechselrichtergebäude** werden Flachdächer festgesetzt. Dacheindeckungen in Metall sind nur in matter und beschichteter Ausführung zulässig. Durchbrüche, Lüftungsöffnungen und dergleichen müssen siedlungsabgewandt angeordnet werden.  
**Gebäude für Pflegeutensilien** werden mit Holz und Ziegeldach ausgeführt. Zulässig ist hier auch ein Satteldach. Die Gebäude sind einzugrünen und/oder zu beranken.

**5. Örtliche Verkehrsflächen**

**5.1 Als Feuerwehrzufahrt** (Zuweg für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis 16 t sowie die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken nach DIN 14090) ist das Errichten einer 3,5 m bis 5 m (im Kurvenbereich und Zufahrten) breiten geschotterten Erschließungsstraße auf der Sondergebietsfläche sowie auf Ausgleichsflächen und Grünflächen zulässig.

**6. Einfriedungen**

**6.1 Einfriedungen** dürfen eine **Gesamthöhe** von 2,20 m über der **bestehenden natürlichen** Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie rund 25 cm über dem Boden auszuführen.

**7. Geländeoberfläche/Grundwasserschutz**

**7.1** Das natürliche **Geländeneiveau** darf maximal um **0,50 m abgegraben oder aufgeschüttet** werden. Stützmauern sind unzulässig. Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Z-O-Material entsprechend den Vorgaben der LAGA) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

**7.2 Sämtliche Bodenbefestigungen** sind in **sickerfähiger Ausführung** (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege) herzustellen, so dass das Niederschlagsabwasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann. Für stärker befahrene Abschnitte der Sondergebietszufahrt können für Bodenbefestigungen auch Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster verwendet werden.

**7.3** Das von den Modulen **abfließende Niederschlagswasser** ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

**8. Landschaftspflege/Grünordnung**

**8.1 Ökologische Ausgleichsfläche:** Der Ausgleichsbedarf wurde gemäß des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzter Fassung', 2003 in Verbindung mit dem Schreiben des Bayerischen StMI zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen von 19.11.2009 ermittelt.  
Der notwendige Ausgleich wird auf internen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie einer externen Fläche nördlich davon erbracht. Näheres ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

**8.2 Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung:** Die 5 m breite Ausgleichsfläche ist mit einer mind. 2,20 m hohen Hecke aus heimischen Sträuchern zu versehen. Genauere Angaben sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

**8.3 Pflege innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage**  
Die Sondergebietsfläche ist als Grünland zu entwickeln. Der Aufwuchs ist mindestens einmal jährlich zu mähen und das Mähgut abzufahren. Alternativ ist eine Beweidung zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist ausgeschlossen. Genauere Angaben sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Aufkommende Neophyten (Indisches Springkraut, Herkulesstaude, Kanadische Goldrute, Japanischer Knöterich) sind auf der gesamten Fläche frühzeitig zu beseitigen

**9. Immissionsschutz**

**9.1** Von den Modulen darf keine andauernde **Blendwirkung** ausgehen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch die Module nicht geblendet werden.

Sollte sich nach Inbetriebnahme der Module eine Blendwirkung in Richtung der Bahn oder der Bundesstraße herausstellen, ist eine Abschirmung anzubringen.

**9.2** Die von der Anlage ausgehenden **Geräusche**, wie tieffrequente vom Transformator abstrahlende Geräusche, der Lärm, den Wartungsarbeiten, müssen bei den vom Lärm nächstgelegenen Wohngebäuden (Entfernung ca. 240 m) die in der TA Lärm genannten Anforderungen erfüllen. Insbesondere müssen die **Beurteilungspegel** des Anlagenlärms nachstehend genannte **Immissionswerte** um jeweils 6 dB(A) unterschreiten. Folgende Immissionsrichtwerte gelten für die Immissionsorte:  
60 dB(A) tags (6:00 - 22:00 Uhr) und  
45 dB(A) nachts (22:00 - 6:00 Uhr)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Richtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Für tieffrequente Geräusche sind die Anforderungen der DIN 4580 maßgeblich.  
Bei Beschwerden über den Lärm, den der Betrieb der Anlage verursacht, kann die Gemeinde Gebenbach den Nachweis anhand von Immissionsmessungen nach TA Lärm und/oder der DIN 45680 fordern. Die Ergebnisse dieser Messung sind spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Aufforderung durch die Gemeinde vom Vorhabensträger kostenfrei vorzulegen.  
Lärmintensive Wartungsarbeiten, wie z.B. Mäharbeiten, sind nur werktags tagsüber, in der Zeit von 6:00 - 22:00 Uhr zulässig.

**10. Werbeanlagen**

**10.1** Ein Werbeschild < 3 m² ist zulässig.

**11. Erschließung**

**11.1 Einfahrtbereiche des SO-Gebiets**

**12. Telekommunikationslinien**

Zwischen den Erdanlagen der Freiflächenphotovoltaikanlage und Telekommunikationsleitungen ist ein Abstand von mind. 15 m sicherzustellen.

**13. Vorhaben- und Erschließungsplan**

Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan (Planblatt 2/2) Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

**C. Hinweise**

Die **Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen** nach AGBGB (v.a. Art. 48) sind zu beachten (Bäume mit mehr als 2 m Höhe, die durch ihren Schatten ein LW-Grundstück erheblich beeinträchtigen würden, müssen einen Abstand von 4 m einhalten.)

Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an Flurwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.

Sollten bei den Bauarbeiten Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder eine Altlast bekannt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt Weiden und das Landratsamt Amberg-Weiden zu informieren.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 8 DSchG)

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**D. Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2017 hat im Zuge der Ortsversammlung am 24.05.2017 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.04.2017 hat in der Zeit vom 26.04.2017 bis 26.05.2017 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2017 bis 21.07.2017 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2017 bis 21.07.2017 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Gebenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.07.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.07.2017 als Satzung beschlossen.

Gebenbach, den .....

.....

Bürgermeister Dotzler

7. Ausgefertigt

Gebenbach, den .....

.....

Bürgermeister Dotzler

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gebenbach, den .....

.....

Bürgermeister Dotzler

**E. Begründung mit Umweltbericht** siehe Textteil

Entwurfsbearbeitung:



LANDSCHAFTSARCHITEKT MANFRED NEIDL DOLESSTRASSE 2  
92237 SULZBACH-ROSENBERG TEL.: 09661/1047-0 FAX: 1047-8

<b>Gemeinde Gebenbach</b>		Unterlage	
Hauptstraße 6, 92274 Gebenbach		Blatt Nr.	1/2
<b>Endfassung vom 27.07.2017</b>		Datum	
bearbeitet	Gz:		
gezeichnet	Gz:	27.07.2017	Neidl
geprüft	Gz:		
<b>Bebauungsplan mit Grünordnungsplan</b>			
Maßstab 1 : 1000			
Aufgestellt:	geprüft:		
Projekt: 665 - PV Gebenbach Ost			